

Detaljplan för fastigheten Flodhästen 5 med flera (före detta Rifa), Kalmar, Kalmar kommun

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2017-05-02 – 2017-05-26. Information om samrådet och ett allmänt samrådsmöte har annonserats i lokalpressen. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Anslag har satts upp i trapphus i de bostadshus som angränsar mot planområdet. Ett allmänt samrådsmöte hölls den 15 maj 2017.

Under samrådstiden inkom 15 yttranden. Samrådsredogörelsen inleds med att sammanfatta inkomna skriftliga synpunkter. Därefter redovisas varje yttrande i sin helhet och kommenteras i direkt anslutning till vart och ett.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	3
Bebyggelse, torg och grönområden.....	3
Gator och trafik	3
Störningsskydd, miljö- och riskfrågor.....	4
Genomförandefrågor.....	5
Redaktionella frågor.....	5
Ändringar efter samråd.....	9
.....	9
INKOMNA SYNPUNKTER.....	10
1. Länsstyrelsen i Kalmar län.....	10
2. Lantmäterimyndigheten.....	16
3. Försvarsmakten.....	17
4. Luftfartsverket.....	17
5. Trafikverket	17
6. Kalmar Öland Airport AB.....	18
Boende och fastighetsägare.....	18
7. Hyresgästföreningen Kalmar – Torsås – Öland	18
8. Hyresgäst i kvarteret Fasanen	21
Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag.....	21
9. Projekt- och expoateringsenheten, KLK.....	21
10. Kultur- och fritidsnämnden	22
11. Barn- och ungdomsförvaltningen	22
12. Kalmar Brandkår	24
Ledningsdragande verk och andra myndigheter.....	27
13. Kalmar Energi Elnät AB	27
14. Skanova Access	28
15. Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR).....	29
Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda.....	29

SAMMANFATTNING

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter tematiskt och avsnittet avslutas med en sammanställning av föreslagna revideringar av planen till granknings-skedet.

Bebyggelse, torg och grönområden

Bebyggelse

I och med föreslagen byggrätt över 45 meter krävs en flyghinderanalys, denna är nu gjord.

Bestämmelse om exploateringsgrad e2,2 samt e2,4 och bestämmelse om högsta byggnadshöjd 21/27 meter är otydliga.

Bestämmelser för byggnaders placering kan med fördel ersättas med egen-skapsgränser inom fastigheterna.

Hyresgästföreningen påpekar att man förutsätter att kommunen utnyttjar sina påverkansmöjligheter så att minst 50 procent av de på området planerade lägenheterna byggs som hyresrätter med produktionskostnader som ger förutsättningar för rimliga hyresnivåer.

Barn- och ungdomsförvaltningen påtalar att planförslaget innebär att det är bra att planförslaget ger möjlighet till att bygga förskola men att det kräver mycket friyta för barnen, lösningar för transporter, parkeringsbehov med mera som kan stå i konflikt med att utnyttja gårdar för bostadsändamål. De föreslår därför att till största del lösa behovet genom att bygga ut befintlig förskola i Oxhagsområdet men påpekar att detta kräver planändring för att bli möjligt.

Torg och grönområden

Träden längs Arrheniusgatan och Perstorpsvägen omfattas av biotopskydd om övervägande del av träden har stam som är 20 cm eller grövre eller äldre än 30 år. Om det är en biotopskyddad allé behöver det anges i planbeskrivningen och tas hänsyn till vid planering av bebyggelse med mera. Om någon vill ta ner träden krävs särskilda skäl för dispens från biotopskyddet. Det är även önskvärt att i planen skydda de träd som idag finns i Park-området.

Boende önskar att planen utökar grönområden.

Kultur och fritidsnämnden påpekar att enprocentregeln bör tillämpas vid nybyggnationen samt att utveckla grönområdet estetiskt samt till ett rekreati-onsområde.

Gator och trafik

Länsstyrelsen anser att genomförandebeskrivningen tydligt bör ange när föreslagna ändringar för utformning och skyltning, med förbud mot infart mot

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

den västra delen av Galggatan ska vara genomförd i förhållande till bostadsbyggande samt vem som ansvarar för att åtgärden genomförs.

Boende i kvarteret Fasanen anser att det måste byggas någon bullerdämpning och bytas fönster i samband med ny väg intill eller att vägen förläggs närmare polishuset med cykelväg och torg emellan bostadskvarter och väg samt att buskar/träd får stå kvar.

Hysesgästföreningen saknar beräkningar som uppskattar utbyggnadens trafik- alstring på befintliga gator och att det behövs trafik- och bullersimulerande mätningar i området samt att bullerdämpande åtgärder vidtas vid befintlig bostadsbebyggelse om mätningarna skulle visa att normerna för bullerstörningar överskrids. Vidare att planerat parkeringshus dimensioneras så att det räcker till för både boende och polisens behov samt att cykelparkeringar anordnas.

Boende påpekar att cykelleden behöver breddas på sträckan genom området och över Erik Dahlbergs väg.

Störningsskydd, miljö- och riskfrågor

Risker

Länsstyrelsen och Brandkåren anser att riskerna med ammoniak är tillräckligt minimerade genom de åtgärder som gjorts men att kraven på ventilation och nödavstängning bör inbegripa samtliga nya bostäder och byggnader med verksamhet som placeras inom 150 meter från salpetercisternen på Arlas fastighet. Nödavstängning för ventilation ska säkras på annat sätt.

Länsstyrelsen kräver vidare en aktuell detaljerad provtagning av mark samt provtagning av grundvatten för hela det planerade planområdet. Att analysparametrar även beaktar att klorerade lösningsmedel regelmässigt har använts inom området och att det redovisas slutsatser av undersökningen avseende miljö- och hälsorisker samt vilka saneringsåtgärder som är nödvändiga inom området.

Boende undrar om föreslagna åtgärder mot Arlas verksamhet har genomförts fullt ut och vem som har bekostat åtgärderna samt att sanering av marken kommer att ske.

Buller

Länsstyrelsen anser att det planerade parkeringshuset bör uppföras i samband med att de närliggande fastigheterna bebyggs med bostäder, skolor och vårdinrättningar. Startbesked för ändamålen B,C,D,S bör därför för dessa fastigheter villkoras med att parkeringshuset är byggt. Vidare att bestämmelserna ses över redaktionellt avseende b, p₂ och störningsskydd.

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

Miljö kvalitetsnormer, dagvatten

Länstyrelsen anser att grundvattenfrågan måste utredas och visa om det finns en risk för infiltration av förorenad mark från yt- och dagvatten samt om skyddsrum ska vara kvar eller tas bort. Tekniska dagvattenlösningar för avvattnings, rening och fördröjning måste anses möjliga/rimliga inom planområdet innan planen kan antas. Kommer dagvattennätet norrut bli överlastat vid skyfall vilket innebär risk för översvämning? Höjdsätt gatumark och kvartermark samt precisera vilken typ av dagvattenåtgärd som ska ordnas och dess geografiska omfattning. Tydliggör i planbeskrivningen hur dagvattenhantering ska genomföras samt vem som är ansvarig.

Genomförandefrågor

Lantmäterimyndigheten lyfter att det är viktigt att genomförandet för parkeringsanläggningen utreds och beskrivs inför granskningen. Detta är viktigt om planen avses genomföras i etapper och parkeringsanläggningen ska utföras som en av de senare etapperna.

Kalmar Energi påtalar att det krävs spontning eller motsvarande grundstabiliserande åtgärd om schaktning görs så att kablar blir frilagda.

Skanova vill att det skrivs in i planhandlingarna att de önskar behålla befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Redaktionella frågor

Bestämmelserna för kvartermark bör delas upp på B, C1, C2 etc istället för att skrivas ihop.

Tabellen som redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser ska kompletteras med en yta av Flodhästen 3 som blir allmänplatsmark och ska överföras till kommunens fastighet (en avfasning i fastighetens sydöstra hörn).

Mindre justeringar av kvartergränserna kan inför granskningen behöva göras vid figur 6, 7 och 10 (numrering se sidan 42 i planbeskrivningen).

För egenskapsbestämmelsen e 0,0 kan läggas till ”inom egenskapsområdet”, vilket gör bestämmelsen tydligare.

Egenskapsbestämmelsen ”n” kan formuleras tydligare.

Området för ”x” på kartan bör avgränsas med administrativ gräns mot det område där servitutet inte ska gälla.

REVIDERINGAR INFÖR GRANSKNING

Bebyggelse, torg och grönområden:

- Förtydliga i planförslaget att utbyggnadsbehovet av förskoleplatser bedöms till 5-6 avdelningar som kräver stora friytor vilket kan bli svårt att samordna med bostadsgårdar när exploateringen är så hög som i aktuellt planförslag. Planförslaget kommer fortsatt att möjliggöra enstaka avdelning för ny för-

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

skola i planområdet men att den största andelen av planområdets skol- och förskolebehov kommer att hänvisas till befintliga och/eller utbyggda lokaler i Oxhagen, alternativt till nybyggnad på annan plats.

- Planen kompletteras med placeringsbestämmelse för bebyggelse i förhållande till gatuträd.

- Planbeskrivningen kompletteras med att området omfattar träd som är biotopskyddade. Det gäller träd inom kvartersmark utmed Arrheniusgatan och Perstorpsvägen samt på gatumark vid Galggatan. Dispensansökan är inlämnad till länsstyrelsen av fastighetsägaren och beviljad.

- Planen kompletteras med tydligare illustrationer av torg och grönområde.

- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av tankar om 1%-regeln. avseende konstnärlig utsmyckning på någon plats i anslutning till ny bebyggelse inom planområdet, förslagsvis på nytt torg.

Gator och trafik

- Planhandlingarna förtydligas med att den trafikutredning som tagits fram som underlag till planarbetet bygger på trafiksiffror som är hämtade från Kalmars trafikprognosmodell. Trafikprognosmodellen är kalibrerad för trafikflödena år 2014/2015, tillkommande exploatering om 600 nya bostäder på Flodhästen 5 samt ny vägkoppling mellan Lorensbergsleden och Galggatan. Utöver detta har trafik- och bullerutredningarna tagit höjd för en ökning av trafikflödet. Trafikflödena som redovisas i planbeskrivningens samrådsversion är uppräknade till år 2030. Beskrivningen av detta förtydligas i samma avsnitt i planbeskrivningens granskningsversion.

- Gång- och cykelvägen föreslås breddas inom sträckan i parkstråket som berörs i planområdet.

- Planhandlingarna förtydligas med att utredning pågår som ska redovisa vilka trafikbullernivåer som uppstår. Bostäders inomhusvärden ska klaras och utredningen ska visa vilka åtgärder som behövs för att uppnå det. Avtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för Fasanen 1 med anledning av markintrång. Vegetationsridån ska återskapas och ytterligare åtgärder diskuteras i form av ljuddämpande ventiler och gestaltning av utemiljön i den berörda delen av fastigheten.

- Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning för biltunnel under gata mellan två kvarter för att få en effektivare parkeringsanläggning.

- Nya lokalgator breddas och planhandlingarna kompletteras med illustrationer, sektioner samt gatuvyer. Även föreslagen parkeringslösning och dess etapputbyggnad förtydligas i planförslaget.

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

Risker

- Planförslaget justeras så att skyddsavståndet ökas från 120 till 150 meter enligt riskanalysens åtgärdsförslag för ny bebyggelse för B, D och S.
- Åtgärdskrav som inte går att reglera i planbestämmelser, t ex nödavsättning för ventilation ska säkras genom andra avtal eller kopplat till bygglov, dvs del av samrådsversionens b-bestämmelses förklaring tas bort.
- Bestämmelsen om störningskydd uppdateras enligt Boverkets senaste råd.

Markföroreningar

- Föroreningssituationen och provtagningen ska beskrivas tydligare .
- Rapport med slutsatser och åtgärdsförslag håller på att upprättas och bedöms vara färdig under sommaren 2017. Den ska sedan utgöra underlag för detaljplanens granskningsversion samt kommande sanering.

Buller

- Plankartan kompletteras med bestämmelse a₂, om att startbesked villkoras för fastigheten som ligger närmast Arla, med att parkeringshuset ska vara byggt innan de fastigheterna får bebyggas med bostäder.
- Planbestämmelser under rubriken STÖRNINGSSKYDD kompletteras.

Avseende behov av åtgärder mot eventuella bullerstörningar har utretts vilka bullernivåer som uppstår. Bostädernas inomhusvärden ska klaras och utredningen ska beskriva hur de kan uppnås.

Dagvatten

- Förtydliga i planhandlingarna att marken ska saneras så grundvattenfrågan bedöms inte behöva utredas avseende risk finns för infiltration av föroreningar i mark från dagvatten. Detta ska vara klargjort i den markundersökning som gjorts sommaren 2017.
- Reglera i planen att den metod eller motsvarande med liknande reningsgrad som anges i dagvattenutredning ska användas för rening av dagvatten. Förtydliga detta i planbeskrivningen. Planhandlingarna kompletteras med erforderliga ytor och på ny illustrationskarta redovisas utjämningsvolym, så kallade översilningsytor eller ”rain gardens” eller motsvarande lösning, för att inte låsa upp vilken dagvattenåtgärd som skall genomföras.
- Förtydliga att befintliga skyddsrum ska rivras. Enligt samråd mellan fastighetsägaren och MSB får de rivras om det har uppförts nya i området enligt samma personantal som befintliga har gett plats åt.
- Planbeskrivningens genomförandedel ska förtydligas avseende vem som finansierar och ansvarar för dagvattenledningar/ hantering samt kostnadsbedömas utifrån förslagen i befintlig dagvattenutredning. Förslag på lösningar

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

för gårdar samt genomförande och ansvarsfördelning ska tydliggöras i kontakt mellan KVAB och PPE.

- Planhandlingarna kompletteras med att; ”Total utsläppsmängd har bestämts av kommunen till 30 l/s norrut och 15 l/s söderut” för att inte överbelasta dagvattennätet.

- Höjdsatt gatumark finns på plankartan men kvartersmark kompletteras med bestämmelse om bebyggelsens höjdsättning i relation till anslutande gatumark.

Genomförandefrågor

Planbeskrivningen kompletteras med tabell som visar fastighetsrättsliga konsekvenser, redovisning av planens genomförandestapper samt hur genomförandet av parkeringsanläggningen är tänkt att ske.

Planbeskrivningen kompletteras med att spontning måste göras om schaktning medför att Kalmar Energis kablar blir frilagda samt att Skanova önskar behålla befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge.

Redaktionella frågor

Plankartan föreslås även följande redaktionella justeringar:

- Bestämmelsen om avstånd till transformatorstation tas bort
- Bestämmelsen e0,0 kompletteras med ”inom egenskapsområdet”
- Vissa mindre justeringar av plangräns och kvartersgränser
- Bestämmelsen om byggnadshöjd 21/27 förtydligas

Ändringar efter samråd



INKOMNA SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter under miljö kvalitetsnormer och hälsa och säkerhet samt riksintressen måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under rådgivande bör beaktas.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- hälsa och säkerhet,
- miljö kvalitetsnormer
- riksintressen

Hälsa och säkerhet

Som framgår av planbeskrivningen, är Arla Foods AB, beläget i direkt anslutning till planområdet. På Arla hanteras kemikalier som ammoniak och salpetersyra. Vid vissa koncentrationer av förekommande ämnen, finns en risk för dödlig utgång vid ett utsläpp. Förekomsten och hanteringen av dessa kemikalier innebär därför en påtaglig risk för människors hälsa och säkerhet, dels för anställda på Arla, dels för människor som av olika anledningar uppehåller sig i dess närhet.

Länsstyrelsen har tagit del av förändringarna i planhandlingarna och delar Kalmar brandkårs uppfattning om att riskerna med ammoniak är tillräckligt minimerade genom de åtgärder som gjorts. Den huvudsakliga riskbilden kretsar nu istället kring ett utsläpp av salpetersyra som vid reaktion kan bilda nitrosgaser. Av riskanalysen framgår att värsta troliga scenario vid ett sådant utsläpp förutsätter ett skyddsavstånd på cirka 150 meter, vilket Kalmar brandkår har baserat sitt yttrande på. De åtgärdsförslag som presenteras på sidorna 40–41 i riskanalysen avser i nuvarande utformning enbart vissa fastigheter placerade inom 120 meter från salpetersyracisternen. Länsstyrelsen anser att detta avstånd ska utökas till 150 meter i samstämmighet med brandkårens yttrande, detta för att bättre överensstämmer med värsta troliga scenario som redogjorts för i riskanalysen. Någon tydlig motivering till mindre skyddsavstånd än 150 meter framkommer inte i förslaget.

Länsstyrelsen delar vidare Kalmar brandkårs uppfattning om att åtgärdsförslagen på sidorna 40–41 i riskanalysen ska utföras för att bebygga området närmast Arla. Vissa av dessa åtgärder, så som kravet på nödavsängning för ventilation går dock inte att reglera i planbestämmelserna. Detta medför att kommunen genom planen inte kan säkerställa åtgärder som behövs för att hantera riskbilden utan kräver att åtgärder säkras på annat sätt, exempelvis genom organisatoriska eller avtalsmässiga lösningar.

I riskanalysen betraktas åtgärderna som nödvändiga för att svårutrymd verksamhet, så som exempelvis vårdboende, ska kunna bedrivas i direkt anslutning till Arla. Länsstyrelsen menar dock att kraven på ventilation och nödavs-

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

stängning inte enbart bör avgränsas till svårtutrymd verksamhet, utan inbegripa samtliga bostäder och byggnader med verksamhet som placeras inom 150 meter från salpetercisternen.

Kommunens kommentar:

-Planförslaget justeras så att skyddsavståndet ökas från 120 m till 150 m med åtgärdsförslag för ny bebyggelse med användning B, D och S enligt riskanalysens förslag till åtgärder på dess sidor 40-41.

- De åtgärder som inte går att reglera i planbestämmelser, t ex nödavstängning för ventilation ska säkras genom andra avtal eller kopplat till bygglov.

Förorenad mark

Det är konstaterat sedan äldre och översiktliga undersökningar att planområdet är förorenat. Det är också konstaterat att en mängd olika kemikalier har använts i den tidigare tillverkningsprocessen som RIFA bedrev på platsen. Enligt Länsstyrelsens databas EBH-stödet har området riskklass 2 enligt Mifofas 2, stor risk för människors hälsa och miljö, baserat på tidigare markanvändning, mark för industriändamål.

När markanvändningen nu förändras till mark för bostadsändamål är det viktigt att klargöra föroreningssituationen i hela planområdet för att kunna göra en förnyad bedömning av vilka miljö- och hälsorisker som föreligger, bedöma vilka skyddsåtgärder som är nödvändiga för att hindra spridning samt för att området ska kunna anses lämpligt för föreslagna ändamål.

Kommunen har angett i samrådsunderlaget att föroreningssituationen kommer att behandlas först i granskningskedet. Länsstyrelsen kan därför inte göra någon bedömning i sak gällande hälsa och säkerhet kopplat till föroreningssituation i detta samrådsyttrande vilket får till följd att Länsstyrelsen bedömer att platsens lämplighet för planerad markanvändning inte är säkerställd i samrådsskedet. Följande måste redovisas inför granskningskedet:

- Detaljerad provtagning av mark samt provtagning av grundvatten för hela det planerade planområdet. Provtagningen ska vara gjord i närtid.

- Ett brett spektrum av analysparametrar där det även är viktigt att beakta att klorerade lösningsmedel regelmässigt har använts vid kretskorttillverkning/mönsterkortstillverkning.

- Slutsatser av genomförda undersökningar; miljö- och hälsorisker inom området samt vilka saneringsåtgärder som är nödvändiga.

Kommunens kommentar:

Föroreningssituationen ska beskrivas i granskningshandlingen med följande:

- Detaljerad provtagning av mark för hela planområdet samt grundvatten där behov har bedömts enligt provtagningsplanen, som har samrått med Länsstyrelsen och SGI. Det sistnämnda gäller även klorerande lösningsmedel.

- Rapport med slutsatser och åtgärdsförslag håller på att upprättas och bedöms vara färdig under sommaren 2017. Den ska sedan utgöra underlag för detaljplanens granskningsversion samt kommande sanering.

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

Buller

Det planerade parkeringshuset, som även innefattar handel i första plan, innebär med sin placering en skyddande barriär mellan riskfaktorer till följd av Arlas verksamhet och även buller. Med hänsyn till såväl riskreducerande effekter för människors hälsa vid olycka som den bullerdämpning byggnaden innebär bör parkeringshuset byggas i ett tidigt stadium av utbyggnaden i området. Parkeringshuset bör uppföras i samband med att de närliggande fastigheterna bebyggs med bostäder, skolor och vårdinrättningar. Startbesked för ändamålen B,C,D,S bör därför för dessa fastigheter villkoras med att parkeringshuset är byggt.

Kommunens kommentar:

Plankartan kompletteras med en bestämmelse a₂, om att startbesked villkoras för fastigheten som ligger närmast Arla, med att parkeringshuset ska vara byggt innan de fastigheterna får bebyggas med bostäder. Utifrån hur bullerbestämmelse är formulerad så är det möjligt att bygga ett vårdboende där rum för nattvistelse orienteras inåt gården och övriga lokaler vänds utåt.

Planbestämmelserna under rubriken STÖRNINGSSKYDD kompletteras med; ”Däremot tillåts en ljudnivå på maximalt 55 dB(A) vid fasad vid arbetslokaler.”

Samt följande tillägg; ”De bostäder som erhåller ljudnivåer i intervallet 45-50 dBA under natten ska ha tillgång till ljuddämpad sida och vara bulleranpassad. Ljudnivån på den ljuddämpade sidan ska inte under natten överskrida 40 dBA.

Miljö kvalitetsnormer

För att inte negativt påverka MKN för recipienten ska kommunen i rimlig utsträckning visa åtgärder som bidrar till att MKN för vatten kan nås. Länsstyrelsen anser inte att kommunen på ett tillräckligt sätt beskriver hur dagvatten ska hanteras inom planområdet vad gäller exempelvis fördröjning, rening samt påverkan på nedströms recipient, Kalmarsund.

Utredning kring markföroreningar och grundvattenrörelser är inte klar. Grundvattenfrågan måste utredas och visa om det finns en risk för infiltration av förorenad mark från yt- och dagvatten. Är infiltration möjlig eller inte på förorenad mark (hur mycket som kommer saneras är idag oklart) via gröna ytor/innegårdar som beskrivs i planbeskrivningen på s 34 samt ska skyddsrum vara kvar eller tas bort vilket kan påverka t ex grundvattenflöden.

Angående exploateringsavtal på s39-40 i planbeskrivningen frågar sig länsstyrelsen vem som finansierar och tar ansvar för dagvattenlösningarna/hanteringen? Tekniska dagvattenlösningar för avvattning, rening och fördröjning måste anses möjliga/rimliga inom planområdet, innan planen kan antas. Alltså måste det vara tydligt hur dagvattenhantering ska genomföras samt vem som är ansvarig i planbeskrivningen. Dagvattenhanteringen måste lösas inom planområdet och detta faktum påtalas tydligt i dagvattenutredningen. Frågor som kvarstår att lösa är bland annat, kommer dagvattennätet norrut bli överlastat vid skyfall vilket innebär risk för översvämning?

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

Dagvattenutredning och planbeskrivningen beskriver vikten av att området höjdsätts så att inga instängda områden skapas. Plankartan föreskriver dock ingen höjdsättning för gatumark eller kvartersmark. Länsstyrelsen finner det därför svårt att bedöma om planförslaget tagit tillräcklig stor hänsyn till dagvatten som planförslaget genererar samt dess påverkan inom samt utanför planområdet.

Egenskapsbestämmelse som gäller dagvatten ska precisera vilken typ av åtgärd som ska ordnas, exempelvis damm, och dess geografiska omfattning ska tydligt framgå. På plankartan finns egenskapsbestämmelserna n samt dagvattnen, båda bestämmelserna är för otydliga och ska preciseras inför granskningen av förslaget.

Kommunens kommentar:

- Marken inom planområdet ska saneras så grundvattenfrågan bedöms inte behöva utredas avseende risk finns för infiltration av föroreningar i mark från dagvatten.
- Avseende MKN och påverkan på recipient så finns följande angivet i SWECOs dagvattenutrednings slutsatser; ”dagvattnet från det aktuella området behöver genomgå någon typ av rening för att inte öka belastningen till Kalmarsund. Om de föreslagna fördröjningsvolymerna inom varje område nyttjas för att anlägga biofilter eller annan dagvattenreningsanläggning med motsvarande reningsgrad kommer detta reningsbehov att uppfyllas. I planen kommer det att regleras att denna eller motsvarande metod med liknande reningsgrad ska användas för rening av dagvatten.
- Befintliga skyddsrum ska rivas. Enligt samråd mellan fastighetsägaren och MSB får de rivas om det har uppförts nya i området enligt samma personantal som befintliga har gett plats åt.
- Planbeskrivningens genomförandedel ska förtydligas avseende vem som finansierar och ansvarar för dagvattenledningar/ hantering. Kostnadsbedöm utifrån förslagen i befintlig dagvattenutredning. Förslag på lösningar för gårdar samt genomförande och ansvarsfördelning ska tydliggöras i kontakt mellan KVAB och PPE.
- Tekniska dagvattenlösningar finns exemplifierade i dagvattenutredningen samt erforderliga utjämningsvolymerna och maximal tillåten avrinning. Planhandlingarna kompletteras med erforderliga ytor och på ny illustrationskarta redovisas utjämningsvolymerna, så kallade översilningsytor eller ”rain gardens” eller motsvarande lösning, för att inte låsa upp vilken dagvattenåtgärd som skall genomföras.
- I dagvattenutredningen står det att ”total utsläppsmängd har bestämts av kommunen till 30 l/s norrut och 15 l/s söderut” för att inte överbelasta dagvattennätet. Detta förs in i planhandlingarna. Kalmar Vatten ansvarar för detta då det kräver analys/vetenskap om nedströms liggande dagvattennät.
- Höjdsatt gatumark finns på plankartan men kvartersmark kompletteras med bestämmelse om bebyggelsens höjdsättning i relation till anslutande gatumark.
- Precisera egenskapsbestämmelser för dagvatten, med vilken åtgärd som ska ordnas och dess geografiska omfattning redovisas med bild som uppdateras utifrån illustration på sid 13 i befintlig dagvattenutredning.

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

Befintlig dagvattenutredning (Sweco 2012) kompletteras med uppdaterad illustration utifrån det nya gestaltungsförslaget och uppdaterad beräkning av erforderliga ytor som sedan regleras i planen. Planbeskrivning kompletteras med det som principbeskrivs i dagvattenutredningen samt med ny illustration.

Riksintressen

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Etableringen ligger inom den MSA påverkande zonen för Kalmar flygplats. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Likaså ska Luftfartsverket och Försvarmakten, i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Detaljplanen ligger dessutom inom hinderfrihetsytan för Kalmar flygplats som är av riksintresse. Trafikverket kräver därför att kommunen låter göra en flyghinderanalys som skickas till berörda flygplatser. Lokaliseringsbedömning sker även hos Försvarmakten. Före byggstart (då bygglov eller miljötillstånd finns) ska också blanketten ”flyghinderanmälan” (enligt Luftfartsförordningen SFS2010:770) skickas in till Försvarmakten. Flyghinderanmälan avser byggnader och andra föremål (högre än 45 m och belägna inom tätort, högre än 20 m utanför tätort). Läs mer på Försvarmaktens webbplats där blankett finns.

Den 1 november 2010 trädde Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten (TSFS 2010:155) i kraft. Dessa föreskrifter ska tillämpas vid markering av föremål som har en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan och som är belägna utanför en flygplats fastställda hinderbegränsande ytor.

Kommunens kommentar:

-Sakägare som berörs av riksintressena (Flygplats, Försvarmakten och LFV) har givits möjlighet att yttra sig.
- Flyghinderanalys är beställd och levererad. Fastighetsägaren informeras om att flyghinderanmälan ska skickas till försvarmakten före byggstart av hus högre än 45 m.

Rådgivande

Det är önskvärt att i planen skydda de träd som idag finns i Park-området. Vidare kan träden längs Arrheniusgatan och Perstorpsvägen vara en biotopskyddad allé. Det måste redas ut hur gamla träden är och om de har en brösthöjdsdiameter på 20 cm eller grövre. Om övervägande del av träden är 20 cm eller grövre eller äldre än 30 år omfattas den av biotopskyddet. Om det är en biotopskyddad allé behöver det anges i planbeskrivningen. Kommunen måste också ta hänsyn till allén när de planerar för bebyggelse mm så att träden får plats och inte kommer för nära husen när de är vuxna. Undantaget enligt 8 § förordning om områdesskydd gäller inte för den nya planen. Om någon vill ta ner träden krävs dispens från biotopskyddet där det måste anges särskilda skäl.

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

Bestämmelse om exploateringsgrad e 0,0 - Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea bör ändras. Bestämmelsen är för otydlig då det på plankartan står e2,2 samt e2,4 vilket innebär att exploateringsgraden är svår att utläsa.

Bestämmelse om högsta byggnadshöjd 21/27 meter är otydlig då den hänvisar till att bebyggelsen får ”trappas upp till högst 27 meter om inget annat anges”.

Flera bestämmelser finns för byggnaders placering inom fastigheterna, flera av dessa kan med fördel ersättas med egenskapsgränser inom fastigheterna för till exempel byggnadshöjder samt placering av huskroppar mot gator och torg.

Delar av bestämmelsen b saknar stöd i 4 kap. PBL. Att ventilationsintag ska placeras i riktning bort från riskkälla kan regleras men att ventilationssystemet ska kunna stängas av med ”nödavstängningsfunktion för att förhindra gasspridning i byggnad” är för otydligt och ska utgå.

Bestämmelsen p₂ ska utgå då det som avses inte har stöd i PBL 4 kap.

Texten på plankartan gällande störningsskydd ska utgå då riktvärden och tillhörande förordning kan ändras.

Med anledning av trafik inom planområdet och genomförda bullerberäkningar ska genomförandebeskrivningen tydligt ange när föreslagna ändringar för utformning och skyltning, med förbud mot infart mot den västra delen av Galggatan (av den tillkommande anslutningen mellan Galggatan och Lorensbergsleden) ska vara genomförd i förhållande till bostadsbyggande. Generellt gäller att då åtgärder krävs för att säkerställa omhändertagande av dagvatten, bullerreducerande åtgärder och liknande skydd ska genomförandebeskrivningen tydligt beskriva vem som ansvarar för att åtgärden genomförs samt när åtgärden ska vara genomförd i förhållande till det som skyddet avser.

Plankartan innehåller anvisningar om att ledningar måste flyttas om u-område ska undvikas. Länsstyrelsen undrar vad motivet till detta är. Krävs u-område för ledningar inom aktuella områden ska dessa placeras ut på plankartan inför granskningen av planen.

Planområdet berör minst en gällande detaljplan som kan antas ha en gällande genomförandetid, 0880K-P07/07, detaljplan för nytt polishus från 2007. Inför granskningen av planförslaget ska de planer som har genomförandetid kvar redovisas eftersom de berörda kan ha rätt till ersättning för ändringar som den nya detaljplanen innebär.

Kommunens kommentar:

- Planen kompletteras med beskrivning att området omfattar träd som är biotopskyddade. Det gäller träd inom kvarteretsmark utmed Arrheniusgatan och Perstorpsvägen samt på gatumark vid Galggatan. Dispensansökan dock beviljad av länsstyrelsen.
- e2,2 och e2,4. Exploateringsgraden skiljer sig mellan fastigheterna/ kvarteren. Bestämmelserna förtydligas med att de gäller inom egenskapsområdet.
- Byggnadshöjd 21/27 förtydligas

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

- Avsikten är att planen ska vara mer flexibel varför placering ej har avgränsats med egenskapsgränser.
- Del av b- bestämmelsernas förklaring tas bort
- Samrådsversionens p₂ bestämmelse tas bort
- Texten om störningskydd på plankartan uppdateras enligt Boverkets senaste råd om skrivning.

2. Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

- I bestämmelselistan bör förklaringen av bestämmelserna för kvartersmark delas upp på B, C1, C2 etc istället för att skrivas ihop i de kombinationer som används för olika områden. Detta är mer standardiserat och underlättar framtida digital hantering av gällande planer och planbestämmelser.
- För egenskapsbestämmelsen e 0,0 kan läggas till ”inom egenskapsområdet”, vilket gör bestämmelsen ännu tydligare och minskar tolkningsproblem ifall fastigheten skulle omfatta område utanför egenskapsområdet.
- Egenskapsbestämmelsen ”n” kan formuleras tydligare.
- Området för ”x” på kartan bör avgränsas med administrativ gräns mot det område där servitutet inte ska gälla. Under planarbetet har diskuterats att servitutet kan behöva minskas med hänsyn till ytan som används för parkering.
- Mindre justeringar av kvartersgränserna kan inför granskningen behöva göras vid figur 6, 7 och 10 (numrering se sidan 42 i planbeskrivningen).

Planbeskrivningens genomförandefrågor

- Tabellen som redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser ska kompletteras med en yta av Flodhästen 3 som blir allmänplatsmark och ska överföras till kommunens fastighet (en avfasning i fastighetens sydöstra hörn).
- Det är mycket viktigt att genomförandet för parkeringsanläggningen utreds och beskrivs inför granskningen, som det nu står i beskrivningen, så att denna fråga inte sedan blir ett hinder för att genomföra planen. Detta är viktigt om planen avses genomföras i etapper och parkeringsanläggningen ska utföras som en av de senare etapperna.

Kommunens kommentar:

Plankartan föreslås följande justeringar:

- Bestämmelserna B, C₁, C₂ etc skrivs separat istället för kombinerat
- Bestämmelsen e0,0 kompletteras med ”inom egenskapsområdet”

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

- Samrådsversionens bestämmelse om dagvatten (n) formuleras tydligare
- Förtydliga linjen med administrativ gräns för del av område "x"
- Vissa mindre justeringar av plangräns och kvartersgränser

Planbeskrivningen kompletteras med tabell som visar fastighetsrättsliga konsekvenser, redovisning av planens genomförandestapper samt hur genomförandet av parkeringsanläggningen är tänkt att ske.

3. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommunens kommentar: Noteras.

4. Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradio-system mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude". LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Kommunens kommentar: En flyghinderanalys är beställd och ska utgöra underlag för planförslaget till granskningsskedet. Kalmar Öland Airport har fått planförslaget på remiss för yttrande, se yttrande nr 6.

5. Trafikverket

Väg och Järnväg

Planområdet berör inte statlig infrastruktur.

Luftfart

<http://www.trafikverket.se/Foretag/Planera-och-utreda/Samhallsplanering/Luftfart/Hinderfrihetsytter-vid->

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

[riksintresseflygplatser/](#). Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Kalmar flygplats. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Likaså ska Luftfartsverket och Försvarmakten, i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen.

Detaljplanen ligger dessutom inom hinderfrihetsytan för Kalmar flygplats som är av riksintresse. Trafikverket kräver därför att kommunen låter göra en flyghinderanalys som skickas till berörda flygplatser. Lokaliseringsbedömning sker även hos Försvarmakten. Läs mer på Försvarmaktens webbplats (www.forsvarsmakten.se), där blankett finns.

Före byggstart (då bygglov eller miljötillstånd finns) ska också blanketten ”flyghinderanmälan” (enligt Luftfartsförordningen SFS2010:770) skickas in till Försvarmakten. Flyghinderanmälan avser byggnader och andra föremål (högre än 45 m och belägna inom tätort, högre än 20 m utanför tätort). Läs mer på Försvarmaktens webbplats där blankett finns. Blanketten skickas in senast 4 veckor före uppförandet av byggnaden till: fm.flyghinder@lfv.se och registrator@fmv.se.

Den 1 november 2010 trädde Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten (TSFS 2010:155) i kraft. Dessa föreskrifter ska tillämpas vid markering av föremål som har en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan och som är belägna utanför en flygplats fastställda hinderbegränsande ytor.

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter.

Kommunens kommentar: En flyghinderanalys är beställd och ska utgöra underlag för planförslaget till granskningsskedet. Luftfartsverket, Försvarmakten och Kalmar Öland Airport har fått planförslaget på remiss för yttrande, se deras yttranden (nr 3, 4 och 6). Fastighetsägaren kommer att informeras om att Flyghinderanmälan ska skickas in till Försvarmakten före byggstart samt att föremål högre än 45 meter ska markeras enligt Transportstyrelsens föreskrift.

6. Kalmar Öland Airport AB

Kalmar Öland Airport vill anföra att byggnationer med plushöjd på +40 m eller högre ska hinderanalys göras hos exempelvis LFV, varpå flygplatsen kan komma med ett utlåtande om tänkt byggnation. Beakta även + höjd på eventuell byggkran när hinderanalysen görs.

Kommunens kommentar: En flyghinderanalys är beställd och ska utgöra underlag för planförslaget till granskningsskedet. I ansökan om analys har inkluderats höjd för byggkran.

Boende och fastighetsägare

7. Hyresgästföreningen Kalmar – Torsås – Öland

Bakgrund

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

”RIFA-tomten” i Kalmar har länge utgjort en anskrämlig del av infarten till Kalmar västerifrån. Hyresgästföreningen anser det är positivt att området nu saneras och föreslås få bostadsbebyggelse. Området planeras för 600–700 lägenheter och andra verksamheter som vårdboende, förskola och mataffär. Planen innebär att en ny stadsdel i Kalmar växer fram och beräknas vara färdig på tio års sikt.

Hyresgästföreningens synpunkter:

• Förtätning och grönstråk

Vi ser positivt på bebyggelse och förtätning i stadskärnans närhet, men vår principiella ståndpunkt är att det i görligaste mån ska ske med bevarande av befintliga grönstråk. Kalmar kommun har också sagt sig vilja verka för ett bevarande av centrala grönområden, men där konflikt förekommit mellan bebyggelse och grönområden har de sistnämnda alltför många gånger naggats i kanten. Enligt nyligen publicerade uppgifter har Kalmar centralort proportionellt sett mindre grönytor och mer ”betong” än jämförbara städer. Grönområden i bebyggelsens närhet (inom 300 meters avstånd) har stor betydelse för de boendes rekreation och hälsa. Därför ser vi positivt på det grönstråk som planeras i områdets östra del. Dock anser vi att det bör utökas.

Kommunens kommentar: Parkstråket kan inte breddas men eftersom den hårdgjorda befintliga industrifastigheten kommer att omvandlas till bostadsområde med gröna gårdar samt att torg och nya gator avses trädplanteras bedöms att upplevelsen av det gröna kommer öka jämfört med nuläget.

• Ökade miljöstörningar

I området föreslås alltså 600–700 lägenheter. Vi kan inte se att det gjorts några beräkningar som uppskattar utbyggnadens trafikbelastning på befintliga gator som Erik Dahlbergs väg, Galggatan, Kungsgårdsvägen m.fl. Vi utgår från att samtliga gator i närområdet påverkas och belastas än mer än i dag och kanske framför allt Erik Dahlbergs väg, som redan är en av Kalmars mest trafikbelastade. Lägg därtill effekterna av planerna på 125 lägenheter på Fredriksskans och 200 på Liljas fastighet vid Galggatan/Norra vägen. Vi föreslår därför att trafik- och bullersimulerande mätningar genomförs i området och att bullerdämpande åtgärder vidtas vid befintlig bostadsbebyggelse om mätningarna skulle visa att normerna för bullerstörningar överskrids.

Kommunens kommentar: Den trafikutredning som tagits fram som underlag till planarbetet bygger på trafiksiffror som är hämtade från Kalmars trafikprognosmodell. Modellen är byggd för vardagsdygnstrafik och kan ge svar på totala trafikflöden på vägarna, flödets riktning i korsningar samt visa hur trafiken omfördelas i vägnätet beroende av de förändringar som genomförs.

Trafikprognosmodellen är kalibrerad för trafikflödena år 2014/2015, tillkommande exploatering om 600 nya bostäder på Flodhästen 5 samt ny vägkoppling mellan Lorensbergsleden och Galggatan. Utöver detta har trafik- och bullerutredningarna tagit höjd för en ökning av trafikflödet om 0,5 % årligen på samtliga huvudgator, detta för att täcka in trafikrörelser som en ökande befolkning och ny exploatering i andra delar av Kalmar kan antas

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

medföra. Trafikflödena som redovisas i planbeskrivningens samrådsversion på sidan 30 är uppräknade till år 2030. Beskrivningen av detta förtydligas i samma avsnitt i planbeskrivningens granskningsversion.

Avseende behov av åtgärder mot eventuella bullerstörningar pågår utredning som ska redovisa vilka bullernivåer som uppstår. Bostädernas inomhusvärden ska klaras och utredningen ska visa vilka åtgärder som behövs för att uppnå det.

• Sanering av marken

Marken där RIFA har legat är förorenad av ett antal miljöfarliga ämnen. Vi förutsätter att saneringen av marken genomförs noggrant och efter gällande riktlinjer.

Kommunens kommentar: Marken kommer att saneras enligt gällande riktlinjer.

• Utsläpp från Arla

Arla Foods närliggande anläggning hanterar miljöfarliga ämnen. Flera riskanalyser har genomförts med förslag till riskminimering om bostadsbebyggelse ska vara möjlig. Vi önskar svar på frågan om dessa föreslagna åtgärder har genomförts fullt ut och vem som har bekostat åtgärderna.

Kommunens kommentar: Föreslagna åtgärder har till delar genomförts och resterande kommer att utföras innan planförslaget kan genomföras.

• 50 procent hyresrätter

Åtskilliga hyresrätter har i Sverige omvandlats till bostadsrätter. Landet lider av stor bostadsbrist och alla har inte råd att köpa sitt boende. Detta gäller framför allt ungdomar som idag tvingas bo kvar hos sina föräldrar långt upp i åldern. Vi förutsätter att kommunen utnyttjar sina påverkansmöjligheter så att minst 50 procent av de på området planerade lägenheterna byggs som hyresrätter med produktionskostnader som ger förutsättningar för rimliga hyresnivåer.

Kommunens kommentar: Marken är privatägd så kommunen kan inte styra hur lägenhetsfördelningen ska bli. Detta går inte heller att reglera i detaljplan.

• Bredda cykelled

Cykelleden förbi polishuset är den kanske mest trafikerade i Kalmar och vid högtrafik inträffar upprepade olyckstillbud. Vi föreslår därför att cykelleden breddas på sträckan genom området och över Erik Dahlbergs väg.

Kommunens kommentar: Gång- och cykelvägen föreslås breddas inom sträckan som berörs i planområdet.

• Parkeringshus och cykelparkering

Vi förutsätter att det planerade parkeringshuset dimensioneras så att det räcker till för både boendes (med gäster) och polisens (med besökare) behov. Lika viktigt anser vi det är att lättillgängliga och tillräckliga cykelparkeringar anordnas både inomhus (med låsbara och lättöppnade dörrar) och utomhus i omedelbar närhet av huskropparna.

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

Kommunens kommentar: Detaljplanens byggrätter för garage och parkeringshus ska vara dimensionerat för hela planområdets parkeringsbehov. Cykelparkering ska lösas inom kvartersmark på attraktiva platser.

• Närmiljö och rekreation

Vi anser att väl tilltagna innejårdar bör planeras med gemensamma uteplatser för de boende, att planerad grönyta utvidgas och att tillgängligheten till Skälby gårds rekreativområde underlättas.

Kommunens kommentar: Detaljplanen reglerar byggrätter så att utrymme ska finnas för gårdar. Tillgängligheten till omgivande grönområden förbättras i och med att allmänt tillgängliga stråk säkerställs genom kvarteren.

8. Hyresgäst i kvarteret Fasanen

Jag bor på Fasanen (mitt emot polishuset). Där det är tänkt att den nya vägen mellan Erik Dahlberg väg och Galggatan ska gå. Jag tycker inte det är ett bra förslag med en väg där! Går det inte att lösa trafiksituationen på ett annat sätt? Kommer ju försämra vår boende miljö väldigt mycket!

Om det nu är så att det blir en väg där i alla fall, så tycker jag att det måste byggas nån slags bullerdämpning och bytas fönster för att det ska bli trivsamt för oss som bor där. Alternativt att vägen går närmre polishuset och att cykelväg och torg kommer emellan oss och vägen för att minska trafikbuller. Och att även våra fina buskar/träd vi har där får stå kvar!

Kommunens kommentar: Utredning pågår som ska redovisa vilka bullernivåer som uppstår. Bostädernas inomhusvärden ska klaras och utredningen ska visa vilka åtgärder som behövs för att uppnå det.

Avtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för Fasanen 1 med anledning av markintrånget. Vegetationsridån ska återskapas och ytterligare åtgärder diskuteras i form av ljuddämpande ventiler och gestaltning av utemiljön i den berörda delen av fastigheten.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

9. Projekt- och exploateringsenheten, KLK

Projekt- och exploateringsenheten är med i arbetsgruppen för detaljplanen och står som sådan bakom planförslaget. För att detaljplanen ska kunna antas behöver kommunen teckna exploateringsavtal med fastighetsägaren till Flodhästen 5 och överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren till Fasanen 1. Ev. redaktionella synpunkter framförs i det fortsatta detaljplanarbetet.

Kommunens kommentar: Noteras.

10. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden tycker det är positivt att området utvecklas och bebyggs, och önskar att enprocentregeln beaktas och tillämpas vid nybyggnationen av området.

Genom grönområdet finns möjligheter att utveckla ett rekreationsområde och det uppmuntras även att området utvecklas estetiskt.

Vi förväntar oss att de tidigare rekommenderade dokumentationsåtgärderna för Rifa-fabriken genomfördes innan rivningen påbörjades.

I övrigt har kultur- och fritidsnämnden inga andra synpunkter på förslaget.

Kommunens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av tankar om 1%-regeln. Kommunen har lyft frågan med exploatören om konstnärlig utsmyckning på någon plats i anslutning till ny bebyggelse inom planområdet, förslagsvis på nya torget kopplat till dagvattenupplevelse. En viss upprustning kommer att göras i grönområdet med en dagvattenanläggning, breddad cykelväg och ängsplantering vid trädgångarna utmed den gamla banvallen.

11. Barn- och ungdomsförvaltningen

Barn- och ungdomsförvaltningen har inga synpunkter på detaljplanen när det gäller bostadsbyggande men vill betona att möjligheten till förskola i området behöver studeras närmare.

Befolkningsutveckling

Planen ger möjlighet till ett stort antal bostäder i området. På några års sikt kan detta bli en ny stadsdel i Kalmar. Fullt utbyggt, med 600 bostäder, betyder det att ca 1 200 personer kommer att bo här. Av dessa kommer ca 90 att vara förskolebarn, 50 vara låg- och mellanstadieelever och ca 25 vara högstadieelever.

Befintlig skola och förskola i Oxhagen

I Oxhagen finns en befintlig skola (f.d. Oxhagsskolan) som numera drivs i fristående regi. Marken och skollokaler ägs av Kalmar kommun som hyr ut lokalerna till friskolan, Thoren Framtid. Skolan har tillstånd för årskurserna F-9. Vår bedömning är att det finns, eller kan skapas, kapacitet för elevökningen från Flodhästen. Därutöver ökas också antalet platser i kommunal skola när skolsatsningen på kv. Telemarken kommer igång.

Antalet förskoleplatser i området är dimensionerat för det antal barn som finns i dag. Nya bostäder innebär att fler platser kommer att behövas. Vi beräknar utbyggnadsbehovet till 5 - 6 avdelningar. Alternativen kan vara antingen på Flodhästen eller i anslutning till befintlig förskola, Topasen. Båda alternativen kräver planändring.

Möjlighet till förskola på Flodhästen

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

Planbeskrivningen visar på möjlighet till förskola (S) i två områden. Dessa skulle då ligga på nedre plan i bostadshus. Detta behöver studeras närmare så att det blir möjligt att klara de krav som ställs för förskoleverksamhet.

Dimensionering

Om förskolan dimensioneras för 90 barn behövs totalt ca 1000 m² lokalyta.

Detta innefattar barnyta, kök, personalutrymmen etc. Planförslaget ger möjlighet att göra förskola i två plan vilket skulle spara ”byggnadsyta på mark”. Med genomtänkta lösningar kan det vara en möjlighet men kravet på friyta för lek kvarstår.

Friyta för lek

Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga!” (2015) rekommenderar 40m² friyta per barn för förskola. Även om man skulle minska ambitionen, med hänvisning till stadsförskola och intilliggande park, till 30 m² per barn krävs ändå ca 2 700 m² friyta. Detta behöver tydliggöras i planen. Ytterligare en utmaning när man bygger förskola i flerbostadshus är att bostadsgårdarna är tillräckligt stora och utformade så att inte konflikter uppstår med de boende.

Parkstråket i öster har ett begränsat värde för förskolans verksamhet. Dels skärs det av befintlig GC-väg, dels innehåller det öppen dagvattenhantering.

Transporter och parkering

En förskola i området innebär också dagliga transporter. Det kan röra sig om kökets behov, andra varutransporter, sophämtning m.m. Eftersom Kalmar kommun tillämpar samlastning innebär det att det behöver finnas plats för 12-metersbilar. Dessa ska kunna ta sig fram till förskolan och på ett sätt som är säkert för barn och boende.

Parkering för hämta/lämna behöver lösas. Även om många barn kommer från området så finns det alltid några föräldrar som behöver korttidsparkering på morgon och eftermiddag. Här ställs också särskilda krav på säkerheten och det är tveksamt om områdets samlade parkeringslösning i parkeringshus löser detta. Transporter och parkering behöver alltså studeras ytterligare.

Sammantagen bedömning

Ett bostadsprojekt av den omfattning som planeras på Flodhästen innebär att det kommer att behövas förskola och skola för de som ska bo där.

Det är bra att planförslaget tar höjd för, och ger möjlighet till, att bygga förskola. Det kräver dock att man framför allt klarar behovet av friyta för barnen och kan hitta lösningar för transporter, parkeringsbehov etc. Detta kan stå i konflikt med intresset att utnyttja mark för bostadsändamål. Vi tror därför att en mera framkomlig lösning kan vara att bygga ut befintlig förskola, Topasen, i Oxhagsområdet. Detta kräver dock planändring för att bli möjligt.

Kommunens kommentar: Eftersom utbyggnadsbehovet bedöms till 5-6 förskoleavdelningar krävs det stora friytor som kan bli svårt att samordna med bostadsgårdar när exploateringen är så hög som i aktuellt planförslag. Detta ska förtydligas i planförslaget. Planförslaget kommer fortsatt att möjliggöra en-

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

staka avdelning för ny förskola i planområdet. Men det ska förtydligas i planen att den största andelen av planområdets skol- och förskolebehov kommer att hänvisas till befintliga och/eller utbyggda lokaler i Oxhagen, enligt Barn- och ungdomsförvaltningens förslag i samrådsyttrandet, alternativt till nybyggnad på annan plats.

12. Kalmar Brandkår

Risker med avseende på Arlas verksamhet

I skriften Bättre plats för arbete, Boverkets allmänna råd 1995:5, anges ett rekommenderat skyddsavstånd för mejeri till 400 meter. Om risker förknippade med verksamheten utreds i en riskanalys finns möjlighet till en mer nyanserad bedömning av erforderligt skyddsavstånd. Detta står också formulerat i kommunens översiktsplan (sidan 35).

Bifogat till detta detaljplaneförslag finns en riskanalys utförd 2017-02-20 av företaget Process Safety Group Sweden AB. Brandkåren har i sin bedömning av detaljplaneförslaget granskat den riskanalysen samt kompletterande beräkningar.

Kalmar brandkår har följande synpunkter på detaljplaneförslaget:

- Brandkåren anser att riskerna med ammoniak är tillräckligt minimerade genom de åtgärder som gjorts.
- Brandkåren anser att åtgärdsförslagen i riskanalysen på sidorna 40-41 skall utföras.
- Förutom dessa åtgärder anser brandkåren att särskilda krav skall ställas på verksamheter inom en radie på 150 m från salpetersyracisternen på Arlas fastighet. Fyllning av cistern är ett kritiskt moment där det vid läckage kan uppstå farlig miljö för människor att vistas i inom ett sådant område. De krav som skall ställas är att ventilationsintag skall placeras i riktning från Arla, att det finns nödavstängningsknapp för ventilationen, att det finns utrymningslarm samt att entréer och utrymningsvägar skall placeras i riktning från Arla. Med ventilationsintag menas även öppningsbara fönster mm. Statistik samt brandkårens erfarenhet visar att fyllning/lastning är det moment där det sker flest tillbud/olyckor gällande cisterner. Ifall salpetersyra vid läckage reagerar med t ex metall så kan det bildas kvävedioxid som är en giftig gas. År 2004 skedde en sådan olycka på Arla med spridning av kvävedioxid som följd. Då skedde olyckan pga manuell hantering av IBC-behållare, och denna hantering har upphört, men fyllning/lossning anses fortfarande vara ett kritiskt moment där det kan ske olyckor. I det detaljplaneförslag som togs fram år 2012 fanns ej bostäder placerade lika nära salpetersyracisternen som det gör i detta förslag.
- Kalmar brandkår anser att detaljplaneförslaget begränsar Arlas möjlighet till utökning av risker i framtiden. Företaget måste vara medvetna om detta.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna kompletteras med de åtgärdsförslag som anges i Riskanalys (daterad 17-02-20) på sidan 40-41 enligt följande;

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

”...ventilationsintag placeras i riktning från Arla och ventilationssystem bör kunna stängas av med nödavstängningsknapp för att förhindra gasspridning in i byggnad”. Riskanalysen anger också att; ”Exempel på sådana lokaler som avses är vårdboende och häkte samt att lämplig gräns för åtgärden är om nämnda lokaler placeras inom 120 meter från Arlas fastighetsgräns.” Enligt länsstyrelsens och brandkårens samlade synpunkter i detaljplanens samråds-skede ska dock åtgärdsförslagen gälla för både nya bostäder, vårdboende och häkte inom en gräns av 150 meter från Arlas fastighetsgräns, vilket kommer att beskrivas i reviderade planhandlingar.

Övriga åtgärdsförslag i riskanalysen är att information ska ges till Arla så att de kan arbeta in aktuella risker i sitt systematiska brandskyddsarbete samt att ett skyddsavstånd på 50 meter krävs mellan cistern för 15 m³ etanol och byggnad för allmänhet. Även det sistnämnda kommer att beskrivas i den reviderade planen.

Arla är som sakägare informerad om planförslaget.

Kalmar brandkår hänvisar till följande:

- Handlingsprogrammet för skydd mot olyckor som antagits av kommunfullmäktige där det står som mål att man fortlöpande skall arbeta för att minska riskerna för skador och olyckor i kommunen.
- 2 kap 2 § i Lag om skydd mot olyckor där det står att ägare eller nyttjanderättshavare till alla byggnader eller andra anläggningar i skälig omfattning är skyldiga att hålla utrustning för livräddning även vid andra typer av olyckor än bränder.
- 2 kap 5§ p.1 Plan- och bygglagen där det står att all planläggning skall ta hänsyn till människors hälsa och säkerhet.
- 8 kap 4 § st 1 p.2-3 Plan- och bygglagen där det står om egenskapskrav på byggnadsverk. Tekniska egenskaper ska t.ex. ge säkerhet i händelse av brand och ge anvisat skydd för hälsa. I 3 kap 8-9 § Plan- och byggförordningen finns förtydliganden kring detta.
- I 4 kap 12 § Plan- och bygglagen där det står att kommunen i detaljplanen kan reglera skyddsåtgärder mot olyckor.
- Boverkets byggregler avsnitt 5, 6 och 8 innehåller krav på byggnadstekniska egenskaper och skydd för människors hälsa och för att minska risken för olyckor på fastigheten.
- Översiktsplanen för Kalmar kommun där det står att skyddsavstånden till planerade bostäder på RIFA-tomten pga Arlas verksamhet måste avvägas och vara tillräckliga (sidan 35).

Åtkomlighet för räddningstjänsten

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning. En räddningsväg:

- a. Ska ha en fri höjd på minst 4 meter
- b. Ska ha bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN
- c. Bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.
- d. Ska ha en körbandbredd på minst 3 meter på raksträckor
- e. Ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter.
- f. Ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.
- g. Ska markeras med standardiserad skylt
- h. Ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.
- i. Bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress

3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 m krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan. En uppställningsplats för stegfordon:

- a. Ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning
- b. Ska vara förlagd utanför ytterkant av balkonger som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen.
- c. Ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång
- d. Underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
- e. Ha samma bärighet som räddningsvägen

Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovskedet för att säkerställa säker utrymning.

Brandposter

Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Kommunens kommentar: Åtkomlighet för räddningstjänst och brandpostnät bevakas i bygglovskedet.

Ledningsdragande verk och andra myndigheter

13. Kalmar Energi Elnät AB

1. I planbeskrivningen står det att man vill utöka grönstråket längs banvallen västerut.
2. Vi har optofiberkabel längs GC-vägen (östra sidan). Träd eller större buskar kan inte placeras så nära den kabeln att de påverkar kabelns funktion. Likaså går det inte att placera träd eller buskar närmare än 5 m från nätstationen nere i sydöstra hörnet. Gäller på alla sidorna.
3. Längs norra sidan av Galggatan har vi kablar som försörjer västra delarna av Kalmar med el. Där går det inte att plantera träd eller buskar.
4. Längs norra sidan av Erik Dahlbergs väg utmed Flodhästen 3 har vi också de viktiga kablarna. Liksom vid Galggatan går det inte att plantera träd eller buskar där.
5. I Planbeskrivningen står det att vid byggnation i kvartersgräns krävs spontning eller motsvarande grundstabiliserande åtgärd vid byggande av källarvåning för att skydda allmänna ledningar i gatan. Det borde även gälla om det inte blir källarvåningar men om schakten görs så att kablarna blir frilagda. Då måste spontning också göras.
6. I Planprogrammet (V & S dokument) står det på sidan 20 att:
 - Huvudledningsnätet för elkablar berör programområdets södra del. Dess kraftspänningsområde är viktigt att beakta vid val av ny etablering inom programområdet. Ledningen går dock att omplacera.

Vi motsätter oss skrivningen att de viktiga kablarna kan omplaceras. Det är mycket kostsamt, tidskrävande och väldigt svårt att hitta ett nytt läge för de kablarna.
7. Nere vid Torget ligger elserviserna in till polishuset i två olika ledningsgravar. Där finns också en högspänningskabel (ligger intill fjärrvärmekulverten). De här kablarna måste tas hänsyn till vid eventuella ändringar av Torget.
8. Eftersom byggnationen görs i etapper behöver vi ha ett möte med entreprenörerna för att komma överens om hur och när vi måste lägga ner våra nya kablar inom området.

Under förutsättningen att våra synpunkter tillgodoses godkänner vi detaljplanen.

Kommunens kommentar: Synpunkter i punkterna 1 och 6 är hämtat från planprogram daterat 2004. Tankegångarna har ändrats sedan dess och det är skrivningarna i planbeskrivning som är aktuella. Grönstråket kommer inte att utökas västerut och de viktiga kablarna kommer inte att omplaceras.

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-4874

Synpunkter i punkt 2-4 beaktas. Ledningarna avses inte flyttas och träd eller buskar ska inte planteras inom det avstånd som Kalmar Energi anger.

Synpunkt nr 5. Planbeskrivningen kompletteras med att spontning måste göras om schaktning medför att kablar blir frilagda.

Synpunkt 7. Polistorget avses inte ändras. Om det skulle påverkas ska hänsyn tas till befintliga kablar.

Synpunkt 8. Behov av samverkan meddelas till exploitören. En genomförandegrupp med kommun, fastighetsägare och ledningshavare behöver sättas samman i samband med att detaljplanen antas.

14. Skanova Access

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.

- Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Karta bifogad.
- Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar tar kontakt för vidare projektering.



Kommunens kommentar: Planhandlingarna kompletteras med att Skanova önskar behålla befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge.

15. Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Ksrr har tagit del av ovanstående detaljplan och läser där att planering görs för att etablera underjordsbehållare för hushållsavfall / matavfall på strategiskt väl utvalda platser i ytterkant av området. I och med detta har vi inget att erinra, utan ser med tillförsikt fram emot detta.

Kommunens kommentar: Noteras.

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Med föreslagna revideringar och förtydligande av planförslaget så bedöms sakägare och likställda få sina synpunkter tillgodosedda.

Eva-Lena Larsdotter
Projektledare

Emil Stille
Planarkitekt